KOPERASI NIAGA PEGAWAI-PEGAWAI LEMBAGA PERTUBUHAN PELADANG BHD

lwn.

SOUTHERN BANK BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
AZMEL MAAMOR H
[SAMAN PEMULA NO: S2-24-412-2003]
27 DISEMBER 2004

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Pengenepian - Permohonan mengenepikan kaveat pemegang lien terhadap hartanah-hartanah tersebut dan seterusnya diisytiharkan sebagai pemilik - Sama ada plaintif telah membayar harga penuh hartanah-hartanah tersebut - Sama ada kesemua harga belian telah dijelaskan dan diterima oleh penjual (Jaya Kencana) - Sama ada Jaya Kencana hanya merupakan 'bare trustee' semasa hartanah-hartanah tersebut dijadikan cagaran kepada kemudahan pinjaman yang diberikan oleh SFB defendan - Sama ada Jaya Kencana boleh memberikan apa-apa kepentingan kepada mana-mana pihak lain - Sama ada hartanah-hartanah tersebut tidak boleh dijadikan sekuriti untuk kemudahan pinjaman - Sama ada kaveat pemegang lien yang dimasukkan tidak sah dan boleh disangkal*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Perjanjian jual beli - Kepentingan dan hak milik hartanah - Sama ada plaintif berhak ke atas hartanah - Permohonan mengenepikan kaveat pemegang lien terhadap hartanah-hartanah tersebut dan seterusnya diisytiharkan sebagai pemilik - Sama ada plaintif telah membayar harga penuh hartanah-hartanah tersebut - Sama ada kesemua harga belian telah dijelaskan dan diterima oleh penjual (Jaya Kencana) - Sama ada Jaya Kencana hanya merupakan 'bare trustee' semasa hartanah-hartanah tersebut dijadikan cagaran kepada kemudahan pinjaman yang diberikan oleh SFB defendan - Sama ada Jaya Kencana boleh memberikan apa-apa kepentingan kepada mana-mana pihak lain - Sama ada hartanah-hartanah tersebut tidak boleh dijadikan sekuriti untuk kemudahan pinjaman - Sama ada kaveat pemegang lien yang dimasukkan tidak sah dan boleh disangkal*

Plaintif merupakan sebuah koperasi yang didaftarkan di bawah Akta Koperasi 1993 dan defendan pula merupakan sebuah institusi kewangan berdaftar. Pertikaian di antara kedua pihak di dalam tindakan ini melibatkan kepentingan dan hak milik di dalam dua keping hartanah yang pada masa ini dikenali sebagai Lot 15577 dan Lot 15578 di mana ke atasnya terdiri dua unit rumah kedai

tiga tingkat (hartanah-hartanah tersebut). Plaintif di dalam tindakan ini, antara lain, mahu mengenepikan kaveat pemegang lien yang dimasukkan terhadap hartanah-hartanah tersebut dan seterusya mahu diisytiharkan sebagai pemilik hartanah-hartanah tersebut. Plaintif mendakwa pihaknya berhak ke atas hartanah-hartanah tersebut kerana telah membeli hartanah-hartanah tersebut daripada pemilik asal iaitu sebuah syarikat yang dikenali sebagai Jaya Kencana Sdn Bhd (Jaya Kencana). Plaintif dan Jaya Kencana telah memasukki dua perjanjian jual beli yang melibatkan pembelian dua unit rumah kedai tiga tingkat. Plaintif dalam usaha untuk membiayai harga belian Lot 15577 dan Lot 15578 telah mendapat pinjaman di bawah prinsip Al Bai Bithaman Ajil daripada Bank Islam Malaysia (Bank Islam). Tanpa diketahui oleh plaintif, Jaya Kencana telah menjadikan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai HS (M) 13165 PT 4283 dan HS(M) 13164 PT 4282 yang didakwa oleh plaintif merupakan hak milik berasingan untuk Lot 15577 dan 15578 masing-masingnya sebagai sekuriti untuk manfaat Southern Finance Berhad (SFB) untuk pinjaman berjangka berjumlah RM230,000 yang diberikan kepada satu Othman Bukhari. Kemudahan pinjaman berjangka itu dibuat melalui perjanjian bertarikh 10 Mei 1988, setahun selepas hakmilik individu untuk Lot 15577 dan Lot 15578 dikeluarkan. Defendan kemudiannya telah mengambil alih segala aset dan liabiliti SFB melalui perintah letak hak bertarikh 17 Mac 1999. Selaras dengan kemudahan pinjaman berjangka yang diberikan itu, Jaya Kencana telah mendepositkan hakmilik hartanah-hartanah kepada SFB. SFB kemudiannya telah memasukkan kaveat pemegang lien ke atas hartanah-hartanah tersebut. Plaintif hanya menyedari tentang kewujudan cagaran tersebut apabila selesai membayar balik kemudahan pinjaman yang diberikan oleh Bank Islam.

Plaintif mendakwa sekuriti yang dibuat oleh Jaya Kencana adalah tidak sah kerana Lot 15577 dan Lot 15578 telah dijual kepada plaintif oleh Jaya Kencana melalui perjanjian jual beli bertarikh 26 November 1983 dan harga penuh belian telah dijelaskan. Jaya Kencana hanya merupakan bare trustee pada masa sekuriti tersebut dibuat kerana keseluruhan harga belian telah dijelaskan kepada Jaya Kencana pada 21 Januari 1986 dan kesemua dokumen berkenaan pindah milik yang perlu telah ditandatangani oleh Jaya Kencana. Plaintif mendakwa, di dalam kapasitinya sebagai bare trustee, Jaya Kencana tidak boleh lagi memindah milik sebarang hak dan kepentingan kepada mana-mana pihak lain termasuk SFB.

Secara alternatif, di dalam apa keadaan sekalipun, plaintif mendakwa pihaknya mempunyai keutamaan dari segi ekuiti berbanding dengan defendan yang hanya mendapat kepentingan terkemudian daripada plaintif. Dengan lain perkataan, plaintif mendapat keutamaan dari segi ekuiti kerana perjanjian jual beli dan keseluruhan harga belian telah dijelaskan sebelum Jaya Kencana menjadikan hartanah-hartanah tersebut sebagai sekuriti kepada SFB. Defendan pula menafikan yang Lot 15577 dan Lot 15578 sekarang ini merupakan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 13165 PT 4283 dan HS (M) 13164 PT 4282. Seterusnya, defendan telah pun memulakan tindakan untuk mendapat kembali kemudahan pinjaman yang diberikan kepada satu Othman Bukhari. Defendan juga telah berjaya mendapatkan penghakiman terhadap Jaya Kencana berkenaan pinjaman yang diberikan kepada satu Othman Bukhari. Defendan tidak mematuhi notis tuntutan yang diberikan oleh plaintif kerana plaintif bukanlah tuan tanah kepada hartanah-hartanah tersebut. Defendan seterusnya meminta supaya plaintif membuktikan bahawa plaintif telah membayar harga penuh hartanah-hartanah yang didakwa dibeli daripada Jaya Kencana.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif):

(1) Eksibit-eksibit berkenaan suratan hakmilik, terutama yang dikemukakan oleh defendan, jelas menunjukkan Lot 15577 dan Lot 15578 dan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 13165 PT 4283 dan HS(M) 13164 PT 4282 atas imbangan kebarangkalian adalah hartanah yang sama. (perenggan 16)

(2) Eksibit A kandungan 8 merupakan salinan surat daripada Bank Islam yang menunjukkan bayaran penuh harga belian dibuat untuk pembelian hartanah-hartanah tersebut. Di dalam surat bertarikh 17 Januari 1986 (surat tersebut), Bank Islam telah membuat bayaran sejumlah RM132,000. Surat tersebut menunjukkan bahawa kesemua harga belian telah dijelaskan dengan penyerahan cek tersebut kepada peguamcara yang bertindak untuk pihak-pihak di dalam perjanjian jual beli. Kandungan 8 yang dikeluarkan oleh Jaya Kencana menunjukkan bahawa jumlah bayaran keseluruhan harga pembelian telah diterima pada tarikh tersebut. Di dalam resit tersebut juga dinyatakan bahawa bayaran yang diterima merupakan bayaran akhir pembelian hartanah-hartanah. Oleh itu, adalah jelas Jaya Kencana telah menerima keseluruhan harga belian. (perenggan 21 & 22)

A **(3)** Oleh kerana Jaya Kencana telah menerima harga penuh jualan maka Jaya Kencana hanyalah merupakan 'bare trustee' untuk hartanah-hartanah tersebut dan tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan ke atasnya. Ini bererti Jaya Kencana tidak lagi boleh memberikan apa-apa kepentingan kepada mana-mana
B pihak lain. Selaras dengan itu, hartanah-hartanah tersebut tidak lagi boleh dijadikan sekuriti untuk apa-apa kemudahan pinjaman. Seterusnya kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh SFB juga tidak sah dan boleh disangkal. (perenggan 22)

C **Case(s) referred to:**

Borneo Housing Mortgage Finance Bhd v. Time Engineering Bhd [1996] 2 CLJ 561 FC ***(dirujuk)***

Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles & Ors [1974] 2 MLJ 45 ***(dirujuk)***

Yeong Ah Chee v. Lee Chong Hai & Anor [1994] 3 CLJ 21 SC ***(dirujuk)***

D

Bagi pihak plaintif - Ramkarpal Singh (Zulfahami bersamanya); T/n Karpal Singh & Co

Bagi pihak defendan - Dhyana Shila (Irwan Ismail bersamanya); T/n Soo Thien Ming & Nashrah

E *Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin*

PENGHAKIMAN

F **Azmel Maamor H:**

[1] Melalui saman pemula di kandungan 1 plaintif memohon perintah-perintah seperti berikut iaitu:

G (a) untuk suatu perintah bahawa kaveat pemegang lien (lien holder's caveats) yang dimasukkan olen Defendan menerusi Perserahan No. 600/88 Jilid No. 34 Folio No. 76 yang didaftarkan ke atas hartanah-hartanah yang dipegang di bawah hakmilik H.S. (M) 13165 PT 4283 (Lot 15577) dan H.S. (M) 13164 PT 4282 (Lot 15578) Mukim Ampang, Negeri
H Selangor Darul Ehsan diketepikan (selepas ini dirujuk sebagai "hartanah-hartanah tersebut").

(b) untuk suatu perintah deklarasi bahawa kavaet-kaveat pemegang lien yang dimasukkan di bawah Perserahan No. 600/88 Jilid No. 34 Folio No. 76 adalah tidak sah dan
I terbatal;

(c) untuk suatu perintah bahawa kaveat-kaveat pemegang lien yang dimasukkan di bawah Perserahan No. 600/88 Jilid No. 34 Folio No. 76 dikosongkan dari hakmilik asal dan dokumen hakmilik yang telah dikeluarkan untuk hartanah-hartanah yang dipegang di bawah hakmilik H.S. (M) 13165 PT 4283 (Lot 15577) dan H.S. (M) 13164 PT 4282 (Lot 15578);

(d) untuk suatu perintah bahawa Pendaftar Hakmilik mengosongkan kaveat pemegang lien tersebut yang didaftarkan di bawah Perserahan No. 600/88 Jilid No. 34 Folio No. 76 daripada hakmilik H.S. (M) 13165 PT 4283 (Lot 15577) dan H.S.(M) 13164 PT 4282 (Lot 15578) dengan serta merta sekiranya perintah-perintah di atas dibenarkan;

(e) untuk suatu perintah bahawa defendan menyerahkan dokumen-dokumen hak-milik hartanah-hartanah tersebut yang berada di dalam milikan mereka kepada pihak Plaintif sekiranya perintah-perintah (a), (b), (c) dan (d) diberikan;

(f) Selanjutnya suatu perintah deklarasi bahawa, pihak Plaintif adalan tuanpunya sah hartanah-hartanah tersebut;

(g) untuk suatu perintah bahawa Plaintif didaftarkan sebagai tuanpunya berdaftar hartanah-hartanah tersebut oleh Pendaftar Hakmilik Negeri Selangor dan/atau mana-mana Pejabat Tanah;

(h) kos permohonan ditanggung oleh pihak defendan; dan

(i) Apa-apa relif atau perintah lain yang dianggap patut dan suai manfaat oleh Mahkamah Yang Arif ini.

[2] Fakta kes yang diperolehi daripada afidavit-afidavit yang difailkan oleh kedua-dua belah pihak adalah seperti berikut. Plaintif merupakan sebuah koperasi yang didaftarkan di bawah Akta Koperasi 1993. Defendan pula merupakan sebuah institusi kewangan berdaftar. Pertikaian di antara kedua pihak di dalam tindakan ini melibatkan kepentingan dan hakmilik di dalam dua keping hartanah yang pada masa ini dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 (Lot 15577) dan H.S. (M) 13164 PT 4282 (Lot 15578) Mukim Ampang, Negeri Selangor Darul Ehsan di mana di atasnya terdiri dua unit rumah kedai tiga tingkat (hartanah-hartanah tersebut). Plaintif di dalam tindakan ini antara lain mahu mengenepikan kaveat pemegang lien yang dimasukkan terhadap hartanah-hartanah tersebut dan seterusnya mahu diisytiharkan sebagai pemilik hartanah-hartanah tersebut. Plaintif mendakwa

pihaknya berhak ke atas hartanah-hartanah tersebut kerana telah membeli hartanah-hartanah tersebut daripada pemilik asal iaitu sebuah syarikat yang dikenali sebagai Jaya Kencana Sdn. Bhd. (Jaya Kencana). Salinan suratan hakmilik hartanah-hartanah tersebut menunjukkan Jaya Kencana masih lagi didaftarkan sebagai pemilik berdaftar hartanah-hartanah tersebut. (Sila rujuk eks. SSB2 kandungan 5).

[3] Pada 26 November 1983, plaintif dan Jaya Kencana telah memasukki dua perjanjian jual beli. Perjanjian-perjanjian jual beli tersebut melibatkan pembelian dua unit rumah kedai tiga tingkat di dalam kawasan projek perumahan yang dibangunkan oleh Jaya Kencana yang dikenali sebagai Taman Kencana. Melalui perjanjian-perjanjian jual beli tersebut, plaintif telah bersetuju untuk membeli dan Jaya Kencana bersetuju untuk menjual dua unit hartanah yang dikenali pada masa itu sebagai:

(i) Lot 15577 yang dipegang di bawah geran induk yang dikenali sebagai No. H.S. (D) 3620 PT 15 dan H.S. (D) 3621 PT 16 Mukim Ampang Selangor, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor (Lot 15577); dan

(ii) Lot No. 15578 yang dipegang di bawah geran induk yang dikenali sebagai No. H.S. (D) 3620 PT 15 dan H.S. (D) 3621 PT 16 Mukim Ampang Selangor, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor (Lot 15578).

Harga belian kedua lot tersebut ialah masing-masingnya berjumlah RM330,000. Perjanjian jual beli tersebut dieksibitkan sebagai eks. A di dalam afidavit sokongan plaintif di kandungan 2. Pada masa ini Jaya Kencana telah digulungkan dan tidak dijadikan pihak di dalam tindakan ini.

[4] Menurut dakwaan plaintif, pada masa ini Lot 15577 dan 15578 dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor masing-masingnya. Defendan pula mendakwa tiada bukti yang menunjukkan Lot 15577 dan 15578 pada masa ini dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor. Keadaan ini berlaku kerana pada masa kedua perjanjian jual beli dimasuki antara plaintif dan Jaya Kenchana, kedua Lot 15577 dan Lot 15578 yang ditanda di dalam pelan lakar di dalam eks. A masih lagi dipegang di dalam geran induk No. H.S. (D) 3620 PT 15 dan H.S. (D) 3621 PT 16 Mukim Ampang, Daerah Hulu Langat, Negeri

Selangor. Dengan lain perkataan, hakmilik individu bagi Lot 15577 dan Lot 15578 belum lagi dikeluarkan. Lot 15577 dan Lot 15578 hanyalah merupakan nombor lot yang diberikan kepada hartanah-hartanah tersebut di dalam pelan lakar (layout plan) yang disediakan bagi tujuan untuk memecahbahagi geran hakmilik induk di mana hartanah-hartanah tersebut berada.

[5] Plaintif dalam usaha untuk membiayai harga belian Lot 15577 dan Lot 15578 telah mendapat pinjaman di bawah prinsip Al Bai Bithaman Ajil daripada Bank Islam Malaysia (Bank Islam), untuk melindungi kepentingannya dan sebagai sekuriti kepada kemudahan pembiayaan yang diberikan, ketiga-tiga pihak iaitu plaintif, Bank Islam dan Jaya Kencana telah menandatangani dokumen-dokumen seperti berikut:

(i) surat ikatan penyerahan hak bertarikh 22/11/1984;

(ii) perjanjian jual beli berserta penyerahan hak (sale agreement cum assignment) bertarikh 22/11/1984; dan

(iii) perjanjian novasi bertarikh 22/11/1984.

[6] Di bawah eks. A, Jaya Kencana perlu memaklumkan kepada plaintif dan Bank Islam berkenaan pengeluaran hakmilik individu untuk Lot-Lot 15577 dan 15578 setelah hakmilik individu untuk Lot 15577 dan Lot 15578 dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Malangnya, Jaya Kencana gagal berbuat demikian walaupun hakmilik berasingan telah dikeluarkan pada tahun 1987. Hakmilik berasingan di mana kedua rumah kedai tersebut berada pada masa ini dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor.

[7] Tanpa diketahui oleh plaintif, Jaya Kencana telah menjadikan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor yang didakwa oleh plaintif merupakan hakmilik berasingan untuk Lot 15577 dan Lot 15578 masing-masingnya sebagai sekuriti untuk manfaat Southern Finance Berhad (SFB) untuk pinjaman berjangka berjumlah RM230,000 yang diberikan kepada seorang Dato' Hj. Othman bin Bukhari. Kemudahan pinjaman berjangka itu dibuat melalui perjanjian bertarikh 10 Mei 1988, setahun selepas hakmilik individu untuk Lot 15577 dan Lot 15578 dikeluarkan. Defendan kemudiannya telah mengambil alih segala aset dan liabiliti SFB melalui perintah letak hak bertarikh 17

Mac 1999 (eks. SBB8 kandungan 7). Selaras dengan kemudahan pinjaman berjangka yang diberikan itu, Jaya Kencana telah mendepositkan hakmilik hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor kepada SFB. SFB kemudiannya telah memasukkan kavaet pemegang lien ke atas hartanah-hartanah tersebut. Plaintif hanya menyedari tentang kewujudan cagaran tersebut apabila selesai membayar balik kemudahan pinjaman yang diberikan oleh Bank Islam pada 26 April 2000.

[8] Plaintif mendakwa sekuriti yang dibuat oleh Jaya Kencana adalah tidak sah kerana Lot 15577 dan Lot 15578 yang kemudiannya dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4284 Mukim Ampang, Selangor telah dijual kepada plaintif oleh Jaya Kencana melalui perjanjian jual beli bertarikh 26 November 1983 dan harga penuh belian telah dijelaskan. Jaya Kencana hanya merupakan bare trustee pada masa sekuriti tersebut dibuat kerana keseluruhan harga belian telah dijelaskan kepada Jaya Kencana pada 21 Januari 1986 dan kesemua dokumen berkenaan pindah milik yang perlu telah ditandatangani oleh Jaya Kencana. Plaintif mendakwa, di dalam kapasitinya sebagai bare trustee, Jaya Kencana tidak boleh lagi memindah milik sebarang hak dan kepentingan kepada mana-mana pihak lain termasuk SFB. Secara alternatif, di dalam apa keadaan sekalipun, plaintif mendakwa pihaknya mempunyai keutamaan dari segi ekuiti berbanding dengan defendan yang hanya mendapat kepentingan terkemudian daripada plaintif. Dengan lain perkataan, plaintif mendapat keutamaan dari segi ekuiti kerana perjanjian jual beli dan keseluruhan harga belian telah dijelaskan sebelum Jaya Kencana menjadikan hartanah-hartanah tersebut sebagai sekuriti kepada SFB.

[9] Defendan menafikan yang Lot 15577 dan Lot 15578 sekarang ini merupakan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor. Plaintif telah gagal untuk menunjukkan bukti bahawa Lot 15577 dan Lot 15578 dan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor adalah merupakan hartanah yang sama. Dan juga defendan telahpun memulakan tindakan untuk mendapat kembali kemudahan pinjaman yang diberikan kepada Dato' Haji Othman bin Bukhari. Dato' Haji Othman bin Bukhari pada masa

ini telan diisytiharkan muflis. Defendan juga telah berjaya mendapat penghakiman terhadap Jaya Kencana berkenaan pinjaman yang diberikan kepada Dato' Haji Othman bin Bukhari. Defendan tidak mematuhi notis tuntutan yang diberikan oleh plaintif kerana plaintif bukanlah tuan tanah kepada hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor. Defendan seterusnya meminta supaya plaintif membuktikan bahawa plaintif telah membayar harga penuh hartanah-hartanah yang didakwa dibeli daripada Jaya Kencana.

[10] Penafian defendan bahawa plaintif telah membuat pembayaran harga penuh harga pembelian hartanah-hartanah yang terbabit dibangkitkan oleh defendan bertujuan untuk menafikan yang plaintif merupakan pemilik benefisial hartanah-hartanah yang dibeli daripada Jaya Kencana. Jika plaintif masih lagi belum menjadi pemilik benefisial hartanah-hartanah yang berkenaan, maka Jaya Kencana masih bukan dianggap sebagai bare trustee dan boleh menjalankan apa-apa transaksi ke atas hartanah-hartanah yang terbabit termasuk menjadikan hartanah-hartanah tersebut sebagai sekuriti untuk kemudahan pinjaman yang diberikan oleh SFB. Dengan itu, kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh SFB adalah berkuatkuasa dan sah. Di samping itu, defendan juga membangkitkan isu bahawa plaintif bukan pemilik benefisial hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor dan H.S. (M) 13164 PT 4284 Mukim Ampang, Selangor.

A. Samada Lot 15577 dan Lot 15578 dan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor adalah hartanah-hartanah yang sama.

[11] Plaintif mendakwa hartanah-hartanah Lot 15577 dan Lot 15578 di dalam pelan lakar di eks. A dan hartanah-nartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor adalah hartanah-hartanah yang sama. Jika Lot 15577 dan Lot 15578 dan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor adalah hartanah yang sama, maka Jaya Kencana tidak boleh memindahkan sebarang kepentingan di dalam hartanah-hartanah tersebut termasuk menjadikannya sebagai sekuriti untuk pinjaman kepada mana-mana pihak kerana ianya telah dijual kepada plaintif dan harga penuh belian telah dijelaskan.

[12] Defendan mendakwa tiada bukti yang menunjukkan Lot 15577 dan Lot 15578 merupakan hartanah-hartanah yang pada masa ini dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor. Jaya Kencana, menurut dakwaan defendan, boleh melakukan apa sahaja urusan berkenaan kepentingan di dalam hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor sebagai tuan tanah yang berdaftar. Defendan mendapat kepentingan yang tidak boleh disangkal dan dengan itu kaveat pemegang lien yang dimasukkan ke atas hartanah-hartanah dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor adalah sah dan berkuatkuasa. Di atas keadaan yang demikian maka adalah perlu supaya diputuskan sama ada Lot 15577 dan Lot 15578 di dalam pelan lakar eks. A pada masa ini merupakan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 4282 Mukim Ampang, Selangor.

[13] Di dalam eks. A dinyatakan bahawa Jaya Kencana memajukan tanah-tanah yang dikenali sebagai H.S. (D) 3620 PT 15 dan H.S. (D) 3621 PT 16 Mukim Ampang, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor yang merupakan hakmilik induk yang belum dipecah sempadan. Jaya Kencana sedang memajukan hartanah-hartanah tersebut sebagai Taman Kencana. Jaya Kencana telah bersetuju untuk menjual lot-lot yang ditandakan sebagai Lot 15577 dan Lot 15578 di dalam pelan lakar eks. A bersama dengan rumah kedai tiga tingkat di atasnya kepada plaintif. Lot 15577 dan Lot 15578 itu masih berada di dalam hakmilik induk dan hakmilik berasingan belum lagi dikeluarkan. Di dalam eks. A, dinyatakan bahawa sebaik sahaja perjanjian jual beli ditandatangani Jaya Kencana akan mendapatkan hakmilik berasingan untuk Lot 15577 dan Lot 15578 dan akan membuat pindah milik kepada plaintif.

[14] Lot 15577 dan Lot 15578 hanyalah merupakan nama pengenalan yang diberikan kepada hartanah-hartanah yang dibeli oleh plaintif yang terkandung di dalam pelan lakar kepada hakmilik induk tanah yang dikenali sebagai H.S. (D) 3620 PT 15 dan H.S. (D) 3621 PT 16 Mukim Ampang, Daerah Hulu Langat Negeri Selangor. Pelan lakar tersebut disediakan untuk mendapat hakmilik berasingan bagi hakmilik induk di mana hartanah-hartanah tersebut sedang dibina.

[15] Persoalan yang harus diputuskan ialah sama ada Pihak Berkuasa Negeri yang meluluskan hakmilik individu untuk Lot 15577 dan Lot 15578 di dalam hakmilik induk H.S. (D) 3620 PT 15 dan H.S. (D) 3621 PT 16 Mukim Ampang, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor telah mengeluarkan hakmilik individu yang pada masa ini dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor untuk lot-lot tersebut.

[16] Eksibit-eksibit berkenaan suratan hakmilik, terutama yang dikemukakan oleh defendan, jelas menunjukkan Lot 15577 dan Lot 15578 dan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor atas imbangan kebarangkalian adalah hartanah yang sama. Di dalam cabutan hak suratan hakmilik yang ditandakan sebagai eks. SBB2 kandungan 5 bagi hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor tertera No. Lot 15578 sementara bagi hartanah H.S. (M) 13165 PT 4283 Mukim Ampang, Selangor tertera No. Lot 15577. Di dalam eks. SBB3 kandungan 5 pula yang merupakan permohonan SFB untuk memasukkan kaveat pemegang lien ke atas hartanah-hartanah dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor tertera juga No Lot 15578 dan Lot 15577 bersebelahan dengan no hakmilik kedua-dua hartanah-hartanah tersebut. Begitu juga dengan eks. SBB4 kandungan 5 yang merupakan resolusi pekeliling yang diluluskan oleh Jaya Kencana bertarikh 6 Mei 1988 yang membenarkan kaveat dimasukkan ke atas harta syarikat. Antara lain resolusi tersebut menyatakan seperti berikut:

> Whereas Dato' Haji Othman bin Bukhari had applied for Term Loan Facility of M$230,000.00 for a period of nine (9) months with Southern Finance Company Berhad, 121 & 123 Jalan Pekeliling, 50000 Kuala Lumpur, Malaysia.
>
> That the company do hereby agree to give its permission to Dato' Haji Othman bin Bukhari to caveat *the company's property identified as H.S. (M) 13164 PT 4282 (15578) and H.S. (M) 13165 PT 4283 (15577), Mukim of Ampang, Selangor together with two units of 3-storey shophouses* located at Taman Kencana, Cheras, Kuala Lumpur in favour of Southern Finance Company Berhad for the above-mentioned term loan facility applied. (penekanan sendiri).

[17] Daripada eksibit-eksibit tersebut jelas bahawa Lot 15577 dan Lot 15578 di dalam pelan lakar eks. A dan hartanah-hartanah yang dikenali sebagai H.S. (M) 13165 PT 4283 dan H.S. (M) 13164 PT 4282 Mukim Ampang, Selangor adalah hartanah yang sama. Jika tidak masakan No. Lot 15577 dan Lot 15578 dimasukkan ke dalam hakmilik individu yang dikeluarkan untuk hartanah-hartanah tersebut yang serupa dengan no. lot di dalam pelan lakar yang disediakan pada asalnya.

> B. Samada Jaya Kencana hanya merupakan bare trustee semasa hartanah-hartanah tersebut dijadikan cagaran kepada kemudahan pinjaman yang diberikan oleh SFB Defendan.

[18] Jika Jaya Kencana mempunyai kapasiti sebagai bare trustee semata-mata semasa hartanah-hartanah tersebut dijadikan sekuriti untuk kemudahan pinjaman yang diberikan, maka Jaya Kencana tidak boleh memberikan sebarang kepentingan kepada SFB kerana sebagai bare trustee, Jaya Kencana tidak lagi mempunyai sebarang kepentingan ke atas hartanah-hartanah tersebut dan dengan itu tidak boleh memberikan sebarang kepentingan kepada SFB.

[19] Kedudukan undang-undang berkenaan bare trustee telah mantap. Di dalam kes *Yeong Ah Chee v. Lee Chong Hai & Anor* [1994] 3 CLJ 21, Peh Swee Chin HMA di dalam memberi keputusan Mahkamah Agong pada ms 26 menyatakan:

> It is an old and well-settled rule of equity that under a valid contract for sale of land, the beneficial ownership of the land passes to the purchaser who becomes the equitable owner, the vendor having a right to the purchase money for which he has a lien on the land. Please see *Lysaght v. Edwards* [1876] 2 Ch D 499 and this case was cited with approval very often in our courts, eg, by the Federal court in *Intercontinental Mining Co Sdn Bhd v. Societe des Etains de bayas Tudjuh* [1974] 1 MLJ 145 and *Temenggong Securities & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors* [1974] 2 MLJ 45. When the full purchase price is paid, the vendor becomes a bare trustee, ie, unqualified trustee for the purchaser, it is also of salutary effect to remind ourselves of the fact that rules of equity apply to this country by the Civil Law Act 1956 and of the observation of Lord Russell of Killowen in *Oh Hiam & Ors v. Tham Kong* [1980] 2 MLJ 159 that (at p 164):
>
> > The Torrens system is designed to provide simplicity and certitude in transfers of land which is amply achieved without depriving equity of the ability to exercise its jurisdiction *in personam* on grounds of conscience.

Di dalam kes *Borneo Housing Mortgage Finance Bhd v. Time Engineering Bhd* [1996] 2 CLJ 561, Mahkamah Persekutuan melalui Edgar Joseph Jr HMP pada ms 581 memutuskan: A

> In our view, the contractual events which result in the vendor becoming a bare trustee of the land, the subject matter of the agreement of sale and purchase, for the purchaser, is on completion, that is to say, upon receipt by the vendor of the full purchase price, timeously paid and when the vendor has given the purchaser a duly executed, valid and registrable transfer of the land in due form, in favour of the purchaser for it is then that the vendor divests himself of his interest in the land. B C

Ong Hock Sim HMP pula di dalam kes *Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles & Ors* [1974] 2 MLJ 45 pada ms 47 berkata:

> The law is clear that the vendors, after receipt of the full purchase price and surrender of possession of the lands to the appellants (the purchasers) are bare trustee for the appellants of the said land and it must consequently follow, as night must day, that the vendors have no interest in the lands which can be the subject-matter of a caveat. D E

[20] Defendan seterusnya mendakwa plaintif belum lagi membayar keseluruhan harga, oleh itu, plaintif bukan merupakan pemilik benefisial kepada hartanah-hartanah tersebut. Dengan itu Jaya Kencana boleh memberi kepentingan di dalam tanah tersebut kepada SFB. Oleh itu kaveat pemegang lien yang dimasukkan adalah sah dan berkuatkuasa. Sebagai menyangkal dakwaan tersebut plaintif berkata bahawa pembiayanya iaitu Bank Islam, telah membayar harga penuh belian pada 21 Januari 1986, iaitu sebelum kaveat pemegang lien dimasukkan ke atas hartanah-hartanah tersebut oleh SFB. Oleh itu Jaya Kencana hanya merupakan bare trustee bermula pada 21 Januari 1986 dan tidak boleh memberi sebarang kepentingan di dalam hartanah tersebut kepada SFB. Sehubungan dengan itu, kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh SFB adalah tidak sah dan tidak berkuatkuasa dan harus dibatalkan daripada hakmilik hartanah-hartanah tersebut. F G H

[21] Di dalam kes ini adalah tidak dipertikaikan bahawa hartanah-hartanah yang menjadi isu di dalam tindakan ini merupakan dua unit rumah kedai tiga tingkat. Di dalam perjanjian jual beli di eks. A kandungan 2 di bawah kl. 4 dinyatakan bahawa harga belian I

perlu dibayar berdasarkan Jadual Ketiga. Jadual Ketiga merupakan jadual pembayaran harga belian hartanah-hartanah berdasarkan kepada bayaran kemajuan pembinaan hartanah-hartanah tersebut. Eksibit bertanda A kandungan 8 merupakan salinan surat daripada Bank Islam yang menunjukkan bayaran penuh harga belian dibuat untuk pembelian hartanah-hartanah tersebut. Di dalam surat bertarikh 17 Januari 1986, Bank Islam telah membuat bayaran sejumlah RM132,000. Surat tersebut berbunyi seperti berikut:

> Bersama ini dikepilkan Banker's Cheque No. 015283 bernilai $132,000-00 (Seratus tiga puluh dua ribu saja) atas nama Syarikat Jaya Kencana Sdn. Bhd. Diharap pihak tuan dapat memajukan Banker's Cheque ini kepada Syarikat Jaya Kencana Sdn. Bhd. sebagai bayaran kemajuan terakhir.

[22] Surat tersebut menunjukkan bahawa kesemua harga belian telah dijelaskan dengan penyerahan cek tersebut kepada peguamcara yang bertindak untuk pihak-pihak di dalam perjanjian jual beli. Resit bertarikh 21 Januari 1986 di eks. A kandungan 8 yang dikeluarkan oleh Jaya Kencana menunjukkan bahawa jumlah bayaran keseluruhan harga pembelian telah diterima pada tarikh tersebut. Di dalam resit tersebut juga dinyatakan bahawa bayaran yang diterima merupakan bayaran akhir pembelian hartanah-hartanah. Oleh itu, adalah jelas pada 21 Januari 1986 Jaya Kencana telah menerima keseluruhan harga belian. Oleh kerana Jaya Kencana pada 21 Januari 1986 telah menerima harga penuh jualan maka Jaya Kencana hanyalah merupakan bare trustee untuk hartanah-hartanah tersebut dan tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan ke atasnya. Ini bererti Jaya Kencana tidak lagi boleh memberikan apa-apa kepentingan kepada mana-mana pihak lain. Selaras dengan itu, hartanah-hartanah tersebut tidak lagi boleh dijadikan sekuriti untuk apa-apa kemudahan pinjaman. Seterusnya kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh SFB juga tidak sah dan boleh disangkal.

[23] Di atas alasan-alasan di atas permohonan plaintif di kandungan 1 dibenarkan dengan kos.